


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Leirskogvegen 388, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 41, bnr. 12

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 11138-1851

Eiendomsverdi ref nr: XG1235

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026100



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømremestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Leirskogen ved foten av Kjeldeknatten i Sør Aurdal kommune. Beliggende usjenert med stor tomt, sol og utsikt til området. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 9 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, ellers er det gode fritidstilbud i kommunen.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, boligen har en normal standard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Boligen er bygget over to etasjer og kjellerrom under deler av boligen, byggeår er 1953 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår og senere tilbygd i 1979. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner som ikke er beskrevet/oppdaget ved en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inn klima, fuktsikring, etc.

Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 2024-2025
Innvendig:

- Skiftet himling i stue og spisestue, samt 2.etasje
- Skiftet gulv i alle rom i 1 og 2.etasje, unntatt i vindfang.
- Utbedret skadet gulv i ytre del av stuen
- Skiftet tre vinduer
- Montert luft-til-luft varmepumpe
- Skiftet vedovn i stue
- Skiftet kjøkkeninnredning og hvitevarer
- Etablert nytt vann og avløpsrør innvendig i bolig til bad og kjøkken
- Skiftet/oppgradert div elanlegg, sikringsskap fra 2013
- Renover bad

Utvendig:

- Støpt trapp til inngang
- Utvendig malt/vedlikeholdt
- Utbedret takrenne på overside
- Etablert takstige til pipe og pipebeslag
- Etablert ny vannkilde med grunnboret brønn
- Pipe rehabilitering og ny feieluke som er montert i 1.etasje

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Drenering er ukjent og ikke synlig, selv om det er singelpukk ved mur er det ikke synlig drencplast langs mur.

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Støpt dekke av betong og sparestein på grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag med stubbelofter av trebord over lukket kryprom i ene del mot vestlig retning.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakonstruksjon med sperrer. Taktekkning er av stålplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål på overside, ikke montert takrenne på nedsida. Montert takstige for tilkomst feier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 1988 og 1990. Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme. 3 stk vinduer er skiftet og er av malt tre med 3-lags isolerglass, vindu på bad er av malt tre med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til kjeller.

Terrasse utenfor inngang på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Trappetrinn av betong til inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med eike parkett og laminat, heltregulv i vindfang. Vegger er kledd med malte plater og trepanel, mdf plater på kjøkken. Himlinger er kledd med malte trepanel, malte plater og mdf.

Teglsteinspipe, foretatt pipe rehabilitering med innerrør. Heldekkende beslag på pipe over tak. Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Kjellerrom har gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp, eldre trapp men foretatt oppussing og maling

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: foreligger iform av epostbeskrivelse og faktura, bilder av utførelse er ikke fremlagt.

Veggene er belagt med fliser, og det er en flisnasje i dusjen. Himlingen er kledd med malt mdf.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20-25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj er ihenhold til krav. Selve baderomsgulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Ansees som oppunder krav der funksjon er tilstrekkelig og ikke oppbrett ved terskel som bør vurderes. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk/hjørnesluk og tettesjikt smøremembran med ukjent utførelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon annet enn i form av faktura.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av porselen med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast med rør-rør tilknyttet åpen fordelerstamme i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast/isoterm med varmekabel og stoppekran tilknyttet trykktank og vannfilter. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue, foreligger dokumentasjon i form av faktura fra 2024. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2002.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i gang. Foreligger dokumentasjon for utførelse i 2013 og faktura for oppgradering i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast Det er ukjent avløpsystem. Det er privat grunnboret brønn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

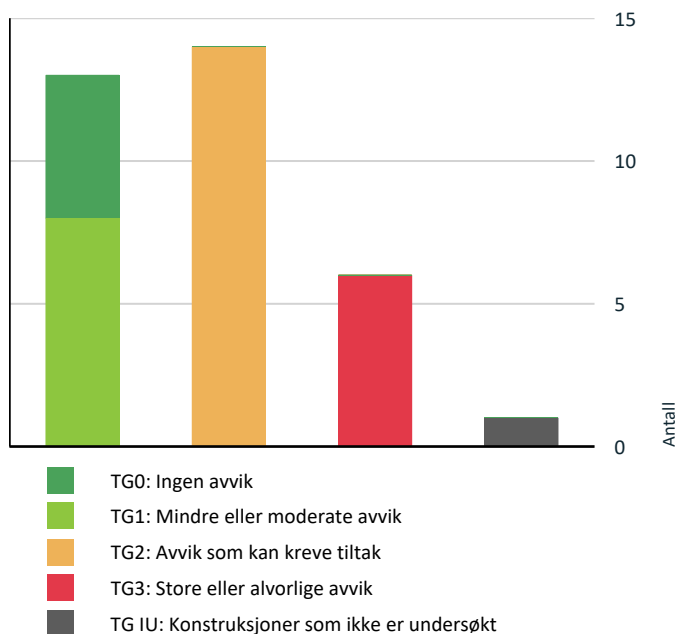
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra tilbygg i 1979, det foreligger ikke tegning fra byggeår og plan for kjeller og 2.etasje. Må derfor hensyntas at det ikke er kjent om det er avvik/bruksendring som krever byggemelding.

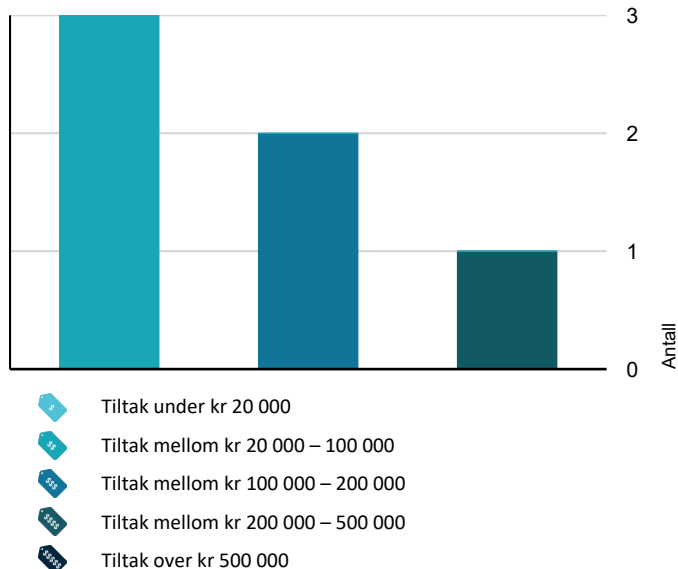
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 41/12 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettningstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre forhold, skadedyr [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen med etableringsdato, det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er vedlikeholdt og det er foretatt påkostninger senere år, bemerket avvik er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	
2024	Modernisering	<p>Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 2024-2025</p> <p>Innvendig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Skiftet himling i stue og spisestue, samt 2.etasje- Skiftet gulv i alle rom i 1 og 2.etasje, unntatt i vindfang.- Utbedret skadet gulv i ytre del av stuen- Skiftet tre vinduer- Montert luft-til-luft varmepumpe- Skiftet vedovn i stue- Skiftet kjøkkeninnredning og hvitevarer- Etablert nytt vann og avløpsrør innvendig i bolig til bad og kjøkken- Skiftet/oppgradert div elanlegg, sikringsskap fra 2013- Renovert bad <p>Utvendig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Støpt trapp til inngang- Utvendig malt/vedlikeholdt- Utbedret takrenne på overside- Etablert takstige til pipe og pipebeslag- Etablert ny vannkilde med grunnboret brønn- Pipe rehabilitering og ny feieluke som er montert i 1.etasje

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking er av stålplater, inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst og bratthet/helning på tak og derfor ikke nærmere vurdert annet enn fra bakkenivå og kombinert med alder.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Manglende inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte skader eller lekkasjer som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål på overside, ikke montert takrenne på nedside.
Montert takstige for tilkomst feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det anbefales å montere forkantbeslag samt takrenne på nedside for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Det bør monteres forkantbeslag og takrenne på nedside for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende takrenne og forantbord på nedsiden

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er observert glipper og manglende musetetting, blant annet ved hjørnekasser. Det anbefales tiltak og nærmere undersøkelse for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Det bør utføres tiltak for å tette glipper og etablere tilfredsstillende musetetting, spesielt ved hjørnekasser, for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.



Vegger fra byggeår/tilbygd år, men foretatt utvendig vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inspeksjon av kryploft ble utført fra luke i himling ved trappegang, noe som medførte begrenset tilgang. Det ble registrert avvik i form av lite eller begrenset isolasjon, manglende dampspærre samt begrenset lufting av konstruksjonen. Luftingen ved takfot er begrenset og ukjent, og det er synlige fuktskjolder i undertaket, noe som kan indikere kondensproblematikk. Det ble også registrert spor etter aktivitet fra mus eller andre skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og nødvendige tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Merk: Manglende dampspærre kan føre til økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da den skal hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i isolasjonen og trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av avvikene, samt iverksettes nødvendige tiltak for å forbedre isolasjon, etablere dampspærre og sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Manglende dampspærre og utilstrekkelig lufting medfører økt risiko for kondens/fukt i takkonstruksjonen.

Spor etter skadedyr bør følges opp for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent, noe som gir usikkerhet om eventuelle skjulte skader.



Registrert fuktskjolder langs sperrer og undertak, spesielt fra pipestamme der tiltak over tak er forbedret med pipebeslag

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 1988 og 1990.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

3 stk vinduer er skiftet og er av malt tre med 3-lags isolerglass, vindu på bad er av malt tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Alder og slitasje på de eldste vinduene må tas i betraktning. Det må påregnes behov for vedlikehold og etter hvert utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer med punkterte glass bør skiftes ut.

Eldre vinduer har ofte redusert funksjon og isolasjonsevne, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og etter hvert utskifting for å unngå ytterligere skader og energitap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Ytterdør av tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på dørene må tas i betraktning. Det er utført vedlikehold på hovedytterdøren, men kjellerdøren viser tegn til elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjellerdøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.



Kjellerdør er slitt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor inngang på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har vedlikeholdsetterslep, og det er observert bruk av ubehandlet trevirke. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å vurdere omfanget av eventuelle tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse for å kartlegge omfanget av vedlikeholdsbehovet og vurdere nødvendige tiltak. Vedlikeholdsetterslep og bruk av ubehandlet trevirke kan føre til redusert levetid og skader på terrassen.



Vedlikeholdsbehov

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappetrinn av betong til inngang.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med eike parkett og laminat, heltregulv i vindfang. Vegger er kledd med malte plater og trepanel, mdf plater på kjøkken. Himlinger er kledd med malte trepanel, malte plater og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende finish med lister/overganger, blant annet på kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lister og utbedres overganger for å oppnå tilfredsstillende finish.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet. Målingene for 2.etasje ble gjort i et soverom og trappegang. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik er registrert i trapperom, lokale tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Lokale utbedringstiltak bør vurderes i trapperommet for å redusere høydeforskjellene.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for skjevbelastning og videre deformasjon av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt planavvik med laser, målt høyde på 49 cm utofra laser



Målt høyde på 46 cm, avvik på 30 mm

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe, foretatt pipe rehabilitering med innerrør. Heldekkende beslag på pipe over tak.
Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under oven.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det er foretatt feiing og tilsyn sist i 2025.



Skiftet ildsted og foretatt piperehab



Registrert sprekk i pipe, ansees som setning

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrom har gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Fra kjellerrommet ble det bemerket fukt og saltslag på yttermurer og gulv på grunn. Det er registrert fuktinnslag som årsak, samt stedvis åpning i gulvovergang mot rom og sprekker i mur. Gulv på grunn er grovstøpt, synlig forvitring av betong, der tiltak bør foretas.

Fuktsikring med drenering og tiltak mot fukt fra grunn må foretas (omtalt i annet punkt).

Det er registrert spor etter mus/skadedyr. Tiltak anbefales, og tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konstruksjonene er oppført med tosidig/dobbel betongmur av betong og sparestein uten armering, med luft/isolasjon imellom.
Konstruksjonsoppbyggingen er ikke egnet, og kuldebro mellom murene forårsaker oppfukking og rim i sjiktet. Stedvis er det benyttet ettermontert mineralull, som ikke er egnet som isolasjon i dette sjiktet.

Konstruksjoner/murer og yttermurer har sprekker og utglidninger i mur, der setninger/bevegelser fra grunn er nærliggende årsak. Tiltak for dette er omtalt under annet punkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktinnslag og saltutslag på yttermurer og gulv, samt tette åpninger og sprekker i mur og gulvovergang, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Videre bør det iverksettes tiltak mot mus og skadedyr for å hindre skade.

Konstruksjonens oppbygning med tosidig betongmur og feil isolasjonsmateriale gir økt risiko for kuldebroer, oppfukning og rimdannelse, noe som kan føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales å vurdere alternative isolasjonsløsninger og følge opp med jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Sprekker og utglidninger i mur bør overvåkes og utbedres for å forhindre ytterligere setningsskader og svekkelse av bæreevnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmerker i kjeller

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom i ene del mot vestlig retning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Adkomst til kryprom var lukket under befaring for krypkjelleren, åpning av tilkomst må etableres slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Men eier opplyser om at det er foretatt utbedring av tidligere skader i stuegulv av denne delen i senere tid.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, eldre trapp men foretatt oppussing og maling

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: foreligger iform av epostbeskrivelse og faktura, bilder av utførelse er ikke fremlagt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser, og det er en flisnasje i dusjen. Himlingen er kledd med malt mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen tåler belastningen. Da det er montert glassdører som beskytter våtsonen mot vannsprut/fuktbelastning ved bruk. Anbefales likevel å holde konstruksjon under tilsyn.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20-25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj er ihenhold til krav. Selve baderomsgulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Ansees som oppunder krav der funksjon er tilstrekkelig og ikke oppbrett ved terskel som bør vurderes.

Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk/hjørnesluk og tettesjikt smøremembran med ukjent utførelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon annet enn i form av faktura.

Tilstandsrapport



Det er fra sluk synlig slukmansjett korrekt under klemring

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i dørterskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



Hulltaking er foretatt, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av porselen med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke etablert avtrekk over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast med rør-rør tilknyttet åpen fordelerstamme i kjeller.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast/isoterm med varmekabel og stoppekran tilknyttet trykktank og vannfilter.

! TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue, foreligger dokumentasjon i form av faktura fra 2024.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

! TG 2 Andre forhold, skadedyr

Beskrivelse

Det opplyses om påvist skadedyr av stokkmaur og mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter aktivitet fra mus i boligen, både på kryploft og i kjeller. Eier opplyser at det er observert mus på loftet, hvor det i løpet av året er fanget mus i feller, men det er ikke registrert mus inne i selve boligens oppholdsrom.

Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og bør tas i betraktning.

Det er opplyst om registrert forekomst av stokkmaur i 2025. Skadedyrfirma ble rekvirert for videre undersøkelse. Det ble ikke registrert skader som følge av dette, og åtemiddel ble lagt ut. Rapport fra skadedyrfirma bør gjennomgås for ytterligere opplysninger. Det må også tas hensyn til at befaringen ble gjennomført tidlig på våren, en periode hvor det erfaringsmessig ikke er stor aktivitet av maur. Dette bør følges opp, og tiltak må påregnes dersom stokkmaur blir påvist. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og bør tas i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å hindre og bekjempe forekomst av skadedyr, spesielt med tanke på at tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, samt økte kostnader til utbedring dersom skadedyr får etablere seg over tid. Rapport fra skadedyrfirma bør gjennomgås for å vurdere behov for videre tiltak.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i gang. Foreligger dokumentasjon for utførelse i 2013, dokumentasjon for oppgradering i 2024/2025 foreligger på boligmappe og se dokumentasjon for beskrivelse av oppgraderinger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Ledningsnett i hele huset ble byttet ut i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ukjent og ikke synlig, selv om det er singelpukk ved mur er det ikke synlig drensplast langs mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig drensplast mot grunnmur, bemerket singel langs mur som ikke er dokumentert/ukjent utførelse

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Støpt dekke av betong og sparestein på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Det er fra kjelleretasjen registrert dels store sprekker og deformasjoner som følge av setninger og jordpress.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt, og utbedringer må vurderes dersom sprekken eller deformasjonene forverres.

Ved fremtidige dreneringsarbeider bør grunnmuren avdekkes for nærmere kontroll, slik at eventuelle skader kan kartlegges og nødvendige tiltak iverksettes.

Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader og sprekker er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, fuktinntrengning og redusert bæreevne i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

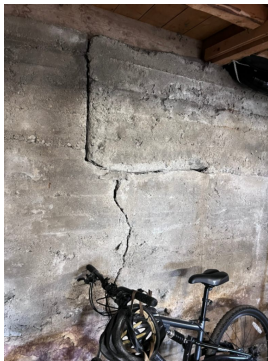


Sprekker og forvitring på mur

Tilstandsrapport



Sprekker og deformasjoner på mur



Jordpress kan være årsak, kombinert med alder og manglende armering i konstruksjonen

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak bør sees i sammenheng med dreneringsarbeid. Det anbefales å etablere avskjæringsgrøfter på oversiden av bygningen og mot vanninnsig/bekk i østlig retning for å lede vann bort fra muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke tilstrekkelig terrengfall mot mur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er ukjent avløpsystem. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kommunen opplyser at det er et eldre avløpsanlegg, og det antas at anlegget har passert forventet levetid. Det foreligger per i dag ikke krav eller pålegg om utskifting, men dette kan bli aktuelt i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om septiktankens tilstand og vurdere tilstandskontroll utført av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt oppgradere eldre septiktanker er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer, samt at det kan komme pålegg om utskifting fra kommunen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/127 m²

Enebolig: 3 Bod, Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom, 3 Soverom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrvassvegen 63 ,2930 BAGN 133 m ² 1922 4 sov	30-12-2021	1 650 000	1 800 000		1 800 000	13 534
2 Leirskogvegen 647 ,2930 BAGN 95 m ² 1976 3 sov	13-10-2022	1 575 000	1 100 000		1 100 000	11 579
3 Skarovegen 172 ,2930 BAGN 244 m ² 1996 5 sov	21-06-2021	2 650 000	2 650 000		2 650 000	10 861
4 Steinsætervegen 73 ,2930 BAGN 76 m ² 1965 2 sov	19-05-2025	1 150 000	1 100 000		1 100 000	7 383
5 Leirskogvegen 1088 ,2930 BAGN 277 m ² 1952 4 sov	09-02-2020	1 650 000	1 850 000		1 850 000	6 679
6 Leirskogvegen 388 ,2930 BAGN 126 m ² 1953 3 sov	08-02-2024	650 000	600 000		600 000	4 688

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.	9 219
Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 200 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		46		46			46
1.etasje	73			73	14		73
2.etasje	54			54		3	57
SUM	127	46			14	3	176
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3	
1.etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue		
2.etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra tilbygg i 1979, det foreligger ikke tegning fra byggeår og plan for kjeller og 2.etasje. Må derfor hensyntas at det ikke er kjent om det er avvik/bruksendring som krever byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Stian Hamre-Hagen Trond Sikkerbøl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	41	12		0	8986.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Leirskogvegen 388

Hjemmelshaver

Ledesma-Sikkerbøl Suzanne Lynn

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Leirskogen ved foten av Kjeldeknatten i Sør Aurdal kommune. Beliggende usjenert med stor tomt, sol og utsikt til området. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 9 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, ellers er det gode fritidstilbud i kommunen.

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra Leirskogvegen, innkjørsel med privat enkel vei og parkering ved bolig.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp (tilstand/type på anlegg er ikke kjent, men må hensyntas alder og tiltaksbehov kan kreves)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.04.2026		Innhentet		Ja
Eier		Opplysninger er gitt av eier, kontaktperson var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart		Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Anticimex maur dokumenter fra 2025			Gjennomgått		Nei
Epostbeskrivelse og faktura fra håndverker på bad, gulv, takrenne, pipebeslag, takstige mm fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura kjøkken fra 2025			Gjennomgått		Nei
Faktura for varmepumpe fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura materialer fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger og vanngrunnboring i 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura maling av hus utvendig fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura av skifte tre vinduer i 2025			Gjennomgått		Nei
Faktura pipe rehabilitering fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura elektriker fra 2024			Gjennomgått		Nei
Dokumenter på boligmappa fra elektriker	02.05.2026	- Varmekabel, skjultanlegg og komplementering bad 2024 - Varmepumpe i 2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
41	12		1/1		
Adresse Leirskogvegen 388			Byggeår	ca 1950	
Postnr. 2930 Bagn			Når kjøpte du boligen	Mars 2024	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale Er det dødsbo? Ja NeiAvdødes navn Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Ledesma-Sikkerbøl	Fornavn	Suzanne
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	suzannesikkerbol@gmail.com
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	48 22 57 96

SELGER 2

Etternavn	Sikkerbøl	Fornavn	Trond
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	trondsikkerbol@gmail.com
	<input type="text"/>	Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	46 94 52 69

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt Toalett, Dusj, servant, dusjdører, varme i gulv, membran, fliser vegg og gulv / Raaholdt Salg og Service

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Se pkt. 1.2 / Raaholdt Salg og Service

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt avløp og vanntilførsel til toalett, servant og dusj. Ny dusj, servant og toalett / Raaholdt Salg og Service
Ny vanntilførsel til kjøkken servant og vaskemaskin / Bagn Varme og Sanitær AS

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Borebrønn og septik**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nye takrenner, feiestige og pipehatt - Raaholdt Salg og Service AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byttet 3 vinduer i stuer i 1. etg. og nytt vindu på bad / MG Bygg AS

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Trio Elektro AS i Aug 2024

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei Ja

Hvis ja, når? Aug 2024

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Kontrollert av Trio Elektro AS i Aug 2024 i forbindelse med EL oppgradering

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny Varmepumpe / Valdres Installsjon AS

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Sporadisk med mus på vinterstid - observasjon av stokkmaur sommer 2025 - behandlet under husfor

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nytt bad og kjøkken, parkett i begge etasjer, plater i himling i hele huset, ny utendørs trapp, ny vedovn, rør i skorstein, ny pipehatt og takrenner, maling av hus innendørs og utendørs, nytt borehull med trykktank og varmekabel.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: **Sporadik med mus på vinterstid, observasjon av stökkmaur sommer 2025, behandlet av Anticimex gj**

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Bagn 18.4.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Sign. selger 2